

A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“

Auswertung der Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

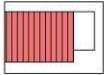
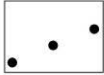
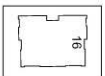
- Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Planungsstand: November 2017

Bebauungsplan-Vorentwurf – Plankonzeption (ohne Maßstab)



Bebauungsplan-Vorentwurf – Legende Plankonzeption

LEGENDE	
	geplantes Wohngebäude, ein- bis zweigeschossig
	geplantes Wohngebäude, zweigeschossig
	geplantes Wohngebäude, dreigeschossig
	vorhandenes Wohn- sowie Nebengebäude
	Verkehrsfläche
	geplante private Stellplatzanlage
	geplanter Radweg
	private Grundstücksfläche
	öffentliche Grünfläche
	geplante Baumpflanzungen
	vorhandene Gehölzgruppe
	geplante Lärmschutteinrichtung
Signaturen der Katastergrundlage	
	Flurstücksgrenze
673	Flurstücksnummer, z.B. 673
	vorhandene Gebäude

1) Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind in der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 01.07.2016 bis einschließlich 15.08.2016 folgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

Lfd. Nr.	Dienststelle (mit Schreiben vom)	Stellungnahmen der Behörden und TÖB's (Anregungen und Hinweise in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2.1b	Polizeipräsidium Bielefeld Direktion Verkehr 22.07.2016	Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen in verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.3	Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe 09.08.2016	Zu dem Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen: 1. Bestand der Landesstraße 783 - Jöllenbecker Str. Die L 783 ist auf großer Länge mit folgendem Querschnitt ausgebaut: – 2 Fahrspuren mit je 3,75 m Breite, – beidseitige Randstreifen mit je 0,25 m bzw. 0,50 m - je nach Ausbauabschnitt, – beidseitige befestigte Seitenstreifen mit je 1,25 m bzw. 1,50 m - je nach Ausbauabschnitt.	Wird zur Kenntnis genommen.
		2. Fußgänger- und Radfahrerführungen auf der L 783 Diese Führungen erfolgen auf den befestigten Seitenstreifen. In Abstimmung mit der Stadt Bielefeld soll diese beidseitige Führung - in Verlängerung der beidseitigen Führungen in den Ortsdurchfahrten - auch zukünftig beibehalten werden. Dadurch entfallen die Querungen der richtungsgebundenen Fahrradfahrer. Diese Führung ist somit ein wesentlicher Bestandteil der	Wird zur Kenntnis genommen.

		Verkehrssicherheit.	
		3. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehene Umgestaltungen der L 783 Vorbemerkung: Jeglicher Eingriff in den Bestand der Landesstraße bedarf der Genehmigung von Straßen NRW als Straßenbaulastträger.	Wird zur Kenntnis genommen.
		3.1 Anlage einer Linksabbiegespur für den Neuanschluss einer Stadtstraße (Planstr. A) In der Kurzbegründung steht auf Seite A 15, Abs. 1: „... ist in der Jöllenbecker Straße die Errichtung einer Linksabbiegespur erforderlich. Der vorhandene Straßenraum weist dafür eine ausreichende Breite auf.“ Dies deutet auf eine beabsichtigte Ummarkierung unter Inanspruchnahme der befestigten Seitenstreifen hin. Die vorhandene beidseitige Fußgänger- und Radfahrerführung wäre in diesem Bereich dann unterbrochen. Diese Unterbrechung steht im Widerspruch zu den Interessen von Straßen NRW zur „Beibehaltung der beidseitigen Geh- / Radwegführungen“. Für diese Ummarkierung wird keine Genehmigung erteilt. Die erforderliche Linksabbiegespur ist auf zusätzlichen Verkehrsflächen anzulegen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Straßenverkehrsfläche der Jöllenbecker Straße wird für die erforderliche Linksabbiegespur im Einmündungsbereich der Planstraße A auf zusätzlichen Verkehrsflächen verbreitert, sodass eine beidseitige Geh- / Radwegführung auf der Jöllenbecker Straße gesichert wird.
		3.2 Radweg entlang der L 783 In der Kurzbegründung steht auf Seite A 16, Abs. 5: „Entlang der Jöllenbecker Straße soll künftig ein Radweg entstehen. Der vorhandene Straßenquerschnitt weist eine ausreichende Breite auf, um einen Radweg zu integrieren.“ Dies deutet auf eine beabsichtigte Querschnittsumgestaltung unter Inanspruchnahme der befestigten Seitenstreifen hin.	Der Anregung wird gefolgt. Der Straßenquerschnitt der Jöllenbecker Straße mit einer beidseitigen Geh- / Radwegführungen wird erhalten. Zur Ermöglichung einer schnellen Radwegverbindung zwischen Jöllenbeck und der Innenstadt ist nun ein Streckenzug parallel zur Jöllenbecker Straße vorgesehen. Sie soll von der Neulandstraße über die

		Diese Unterbrechung steht im Widerspruch zu den Interessen von Straßen NRW zur „Beibehaltung der beidseitigen Geh- / Radwegführungen“. Für diese Querschnittsumgestaltung wird keine Genehmigung erteilt. Nach Straßen NRW vorliegenden Aussagen der Stadt Bielefeld widerspricht eine einseitige Geh- / Radwegführung auch den Interessen der Stadt Bielefeld.	Planstraßen B und C sowie die Straße Köckerwald in Richtung Innenstadt verlaufen.
		4. Erschließung des Wohngebietes 4.1 Planstraße A Dem Neuanschluss der Planstr. A an die L783 wurde schon im Bebauungsplanverfahren II/J23 Neulandstraße zugestimmt. Gegen die nun vorgesehene Verschiebung nach Norden bestehen keine Bedenken. Der Neuanschluss ist mit einer Linksabbiegespur, einem Tropfen und einer Querungshilfe auf der Nordseite zu gestalten. Die beidseitigen befestigten Seitenstreifen sind beizubehalten. Somit sind für diesen Neuanschluss zusätzliche Verkehrsflächen erforderlich. Die Planung ist anhand von detaillierten Planunterlagen eingehend mit Straßen NRW abzustimmen. Die Planunterlagen sind von der Stadt Bielefeld aufzustellen. Die Kosten sind vollständig von der Stadt Bielefeld zu tragen. 4.2 Homannsweg Im Bebauungsplanverfahren II/J23 „Neulandstraße“ war ein Ausbau der Einmündung mit Anlage einer Linksabbiegespur mit der Stadt Bielefeld abgestimmt. In der Kurzbegründung ist dieser Punkt nicht enthalten. Die Notwendigkeit dieses Ausbaus ist aus Sicht von Straßen NRW weiterhin gegeben. Somit wird an der erfolgten Abstimmung festgehalten.	Den Anregungen wird gefolgt. Die zum Vorentwurf erteilte Zusage des Landesbetriebes Straßenbau NRW, zwischen dem Schnatsweg und dem Homannsweg einen weiteren Knoten an der Jöllenbecker Straße zu schaffen, ist inzwischen vom Landesbetrieb mit dem Hinweise zurückgezogen worden, dass die vorgenannten bestehenden Knoten durch einen Ausbau ertüchtigt werden sollten. Der Knoten Homannsweg wird zu diesem Zweck umgebaut, d. h: - der Knoten wird leicht nach Norden verschoben, - die Jöllenbecker Straße wird zur Anlage einer Linksabbiegespur auf zusätzlichen Verkehrsflächen verbreitert, - der neue Anschluss wird mit einem Tropfen und einer Querungshilfe ausgestattet und mit einer Lichtsignalanlage versehen. Der vorhandene Homannsweg wird abgekröpft an den neuen Knotenpunkt angebunden. Der Knoten am Schnatsweg wird mit einem Tropfen versehen, dazu in südlicher Richtung

			verbreitert, und soll ebenfalls eine Vorsignali- sierung erhalten.
2.9	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Herford- Bielefeld 01.08.2016	Die landwirtschaftlichen Ackerflächen im Geltungsbereich werden durch jeweils zwei landwirtschaftliche Haupt- bzw. Nebenerwerbsbetriebe aus dem Umfeld bewirtschaftet. Da diese z. T. intensiven Kartoffelanbau betreiben, sind sie aufgrund der aufwändigen Erntelogistik insbes. auf hofnahe Flächen angewiesen. Die Betriebe liegen ca. 300 m – 900 m vom Plangebiet entfernt. Die Betroffenheit der einzelnen Betriebe liegt bei ca. 1 ha – 3 ha LF. Ein ersatzloser Verlust dieser günstig gelegenen Flächen ist aus landwirtschaftlicher Sicht kritisch, insbes. bei den kleineren Nebenerwerbsbetrieben. Bei dem nächstgelegenen Nebenerwerbsbetrieb beträgt der Verlust rund 1/6 der Fläche und beeinträchtigt ggf. auch die landwirtschaftliche Privilegierung der im Außenbereich liegenden Hofstelle. Weiter vom jeweiligen Betriebsstandort entfernte Flächen können die ggf. günstiger gelegenen Flächen im Plangebiet aus Sicht des Betriebes insges. nur teilweise ersetzen und führen allein aufgrund der weiteren Wege zu höheren Kosten bei der Flächenbewirtschaftung und einer stärkeren Belastung der Umwelt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Landwirte, die ihre landwirtschaftlichen Flächen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes veräußern, über die Konsequenzen bezüglich der Privilegierung ihrer im Außenbereich liegenden Hofstelle im Klaren sind.
		Im Zuge der noch durchzuführenden Umweltprüfung und Planung der Ausgleichs- und Kompensationsflächen ist aus landwirtschaftlicher Sicht unbedingt zu berücksichtigen, dass gegen einen über das Plangebiet hinausgehenden dauerhaften Entzug von landwirtschaftlichen Flächen seitens der Landwirtschaftskammer entsprechende Bedenken bestehen. Weitere Hinweise hierzu, z. B. auch zur Verortung evtl. externer Maßnahmen, sind dem Strukturgutachten der Bezirksstelle für Agrarstruktur aus dem Jahre 2004 inkl. der Darstellung der landwirtschaftlichen Kernzonen zu entnehmen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Bei der Planung der Ausgleichs- und Kompensationsflächen wird die Vermeidung einer Inanspruchnahme von Flächen mit hoher bis sehr hoher Bodenfruchtbarkeit soweit wie möglich berücksichtigt.

		Gerade im Bereich Jöllenbeck handelt es sich gemäß der Karte schutzwürdiger Böden des Geologischen Dienstes NRW überwiegend um Flächen mit hoher bis sehr hoher Bodenfruchtbarkeit, die auf Grund ihrer z. T. besonderen Schutzwürdigkeit als Vorrangflächen für die Landwirtschaft anzusehen sind und deren Entzug aus der landwirtschaftlichen Nutzung der Zielsetzung des Bodenschutzgesetzes widerspräche, zumal diese dann als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von nicht als schutzwürdig ausgewiesenen Flächen angelegt würden, was dann aus Sicht von Landwirtschaft und Bodenschutz gänzlich widersinnig erscheinen muss. Ähnliches gilt für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für das verschwindende Grünland, das nach Kenntnis der Landwirtschaftskammer für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe von untergeordneter Bedeutung ist.	
		Bei den betroffenen Landwirten herrscht darüber hinaus Sorge, dass aufgrund der zusätzlichen Versiegelung offenbar bereits bestehende Probleme bei der Regenwasserversickerung bzw. -abführung weiter verstärkt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet sieht bezüglich der Regenentwässerung Folgendes vor: Das Niederschlagswasser aus dem Geltungsbereich soll - da die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse nicht geeignet sind, das Niederschlagswasser vollständig zu versickern - in den Horstheider Bach westlich des Plangebietes eingeleitet werden. Zur Begrenzung der hydraulischen Belastung des Gewässers und zur Vermeidung von Problemen bei der Regenwasserabführung im Bereich der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung wie auch der Landwirtschaftsflächen im Umfeld des Horstheider Baches wird die Einleitung gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken (RRB) erfolgen. Es soll am südlichen Ende der Neulandstraße an einem Tiefpunkt im

			Gelände entstehen. Die für das RRB notwendige Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „landschaftlich gestaltetes Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.
2.10	Deutsche Telekom Technik GmbH 11.07.2016	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom. Der Bestand und der Betrieb dieser Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen oder Verlegungen der Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. bei Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Daher ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für eine künftige Erweiterung des Tk-Netzes wird darum gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: „In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen.“ Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet und außerhalb erforderlich. Es wird darum gebeten, der Telekom zur Koordinierung mitzuteilen, welche Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung mit Tk-Infrastruktur nicht immer in unterirdischer Bauweise möglich ist, sondern in oberirdischer Bauweise oder in anderer technischer Bauweise erfolgt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Tk-Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen an-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.

		derer Leitungsträger ist es notwendig, der Telekom Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.	
2.11	Unitymedia NRW GmbH 14.07.2016	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia. Sie hat grundsätzliches Interesse daran, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.12	Stadtwerke Bielefeld GmbH Netzinformationen und Geodaten 01.08.2016	Die von der Stadtwerke Bielefeld GmbH vertretenen Belange der Versorgung mit Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser und Telekommunikation werden von den beabsichtigten Darstellungen / Festsetzungen der Bauleitplanung insoweit berührt, als dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Energie- und Wasserversorgung getroffen werden müssen. Hierzu wird angeregt, die im beigefügten Plan gekennzeichneten Flächen folgendermaßen festzusetzen: – gelb markierte Flächen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität - in der Größe von 3,00 x 5,00 m, – rote markierte Flächen als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld,	Den Anregungen wird zum Teil gefolgt. - Der Standort für die erforderliche Versorgungsanlage wird an der empfohlenen Stelle durch das Planzeichen für Anlagen der Elektrizität planungsrechtlich gesichert. Auf eine Festsetzung der genauen Fläche wird aufgrund der geringen Größe und der Lage innerhalb einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan jedoch verzichtet. - Für die rot markierten Flächen werden im Bebauungsplan keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Bei diesen Flächen handelt es sich um die Feinerschließung von Grundstücken, deren Lage und Größe zzt. noch nicht feststeht. Die Sicherung der Versorgung der von den Straßen zurückliegenden Grundstücke erfolgt später durch privatrechtliche Regelungen.

		– orange markierte Flächen als Flächen mit Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld.	- Für die orange markierte Fläche ist die Festsetzung eines Leitungsrechtes nicht erforderlich, da die Neulandstraße in diesem Bereich verbreitert werden soll, sodass die markierte Fläche künftig innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegt.
		Es wird darum gebeten, das DVGW-Regelwerk (GW 125) sinngemäß in die textliche Begründung mit aufzunehmen. Aus diesem bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" ist abzuleiten, dass bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage - von über 2,50 m i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind, - zwischen 1 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen sind (z. B. Einbau einer Wurzelsperre), - unter 1,0 m eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich ist. Beim Einbau der Wurzelsperre ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum).	Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise zur Bepflanzungen im Bereich von Kanaltassen und zu Schutzmaßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen unter „Sonstige Hinweise“ aufgenommen.
2.13	moBiel GmbH 15.08.2016	Die Neuplanung in Theesen berührt die Planungen der moBiel erheblich. Die im gültigen Regionalplan enthaltene Fläche entlang der Westseite der Jöllenbecker Str. als Stadtbahntrasse soll - wie auch als Ergebnis des Gutachtens "Potenzialanalyse des Zielnetzes Stadtbahn 2030" empfohlen und vom Stadtentwicklungsausschuss am 02.05.2012 beschlossen - für künftige Stadtbahnplanungen im Sinne einer Trassenvorhaltung gesichert werden. Entsprechend der Bebauungsplan-Unterlagen soll diese Fläche bis zur Realisierung der Stadtbahn als begrünter Lärmschutzwall zwischengenutzt werden.	Der Anregung wird gefolgt. Der Bereich, der für die künftige Stadtbahntrasse einschließlich der Haltestellen vorgesehen ist, wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwand und Freihaltetrasse für die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3“ festgesetzt.

		Erfahrungsgemäß wird eine derartige Zukunftsplanung von vielen Akteuren zunächst nicht entsprechend wahrgenommen. Bereits heute befinden sich zwei Gebäude im Bereich dieser freizuhaltenden Trasse. Um die mögliche künftige Nutzung dieser Fläche als Stadtbahntrasse zu verdeutlichen, sollte dieses nicht nur im Text erwähnt, sondern auch in den Planunterlagen deutlich dargestellt und mit Beschriftung präzisiert werden.	
		Auf jeden Fall ist sicherzustellen, dass der Investor den Geldbetrag eines notwendigen Rückbaus des Erdwalls bereits im Vorfeld hinterlegt.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Sicherung der Geldmittel für einen späteren Rückbau des Lärmschutzwalls, ist nicht Regelungsbestandteil des Bebauungsplans.
		Zudem ist die Zuständigkeit für die Unterhaltung des Lärmschutzwalles bzw. die Eigentumsverhältnisse für den Bereich der Trassenfreihaltung zu klären.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen für die Lärmschutzwall entlang der Jöllenbecker Straße und die Trassenfreihaltung werden öffentliche Flächen und daher im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall und Freihaltetrasse für die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3“ festgesetzt. Der Lärmschutzwall wird von den Vorhabenträgern errichtet; durch ihn erfolgt auch die Bepflanzung des Walls. Die Grundstücksflächen und das fertige Lärmschutzbauwerk gehen danach in das Eigentum der Stadt Bielefeld über; die weitere Unterhaltung obliegt dann der Stadt. Entsprechende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

		Eine Wendeschleife bzw. P+R-Anlage ist im Bereich des geplanten Baugebietes nicht mehr vorgesehen, zukünftig sind jedoch Haltestellen der Stadtbahn zu berücksichtigen: An den Kreuzungen Jöllenbecker Str. / Homannsweg und Jöllenbecker Str. / Schnatsweg ist je eine Haltestelle planerisch zu sichern. Zu diesem Zweck ist der freizuhaltende Trassenquerschnitt (inkl. Geh- / Radweg und künftiger Lärmschutzwand) neben der westlichen Flurstücksgrenze der Jöllenbecker Str. auf 20 m zu verbreitern. Dazu wird ein Gesprächstermin mit dem Investor, Amt für Verkehr und dem Baulastträger Straßen.NRW vorgeschlagen.	Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Die Abstimmungsgespräche mit dem Amt für Verkehr, dem Landesbetrieb Straßen.NRW und moBiel haben ergeben, dass für die Stadtbahntrasse eine Breite von ca. 12 m und für die Haltestellenbereiche von 20 m erforderlich ist. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Bereiche westlich der Jöllenbecker Straße als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwand und Freihaltetrasse für die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3“ festgesetzt.
		Im südlichen Drittel des Plangebietes ist nach den Bebauungsplan-Unterlagen eine dritte Straßenanbindung an die Jöllenbecker Str. zur Erschließung der Bebauung geplant. Im Realisierungsfall der Stadtbahn wird diese Querung aber eine weitere Gefahrenquelle, die zu vermeiden ist. Es wird darum gebeten, die Notwendigkeit dieser Erschließung für den MIV zu überdenken. Als Fußgänger- und Radwegeverbindung wird diese dritte Erschließung zur Vermeidung von Umwegen als sinnvoll erachtet.	Der Anregung wird gefolgt. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans erteilte Zusage des Landesbetriebes Straßenbau NRW, einen dritten Knoten an der Jöllenbecker Straße zu schaffen, wurde zurückgezogen. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW erfolgt die Erschließung des Plangebietes nun über die beiden vorhandenen Knoten Schnatsweg und Homannsweg, wobei der letztgenannte Knoten sich geringfügig nach Norden verschiebt.
		moBiel kommt es als Verkehrsträger des örtlichen und regionalen ÖPNV darauf an, stadtbahnwürdige Erschließungsachsen möglichst hoch verdichtet zu bebauen. Daher wird eine Nachverdichtung an den heutigen bzw. den künftigen Hauptachsen des ÖPNV begrüßt. Dies ist im Bebauungsplanentwurf jedoch nicht der Fall. Die extrem aufgelockerte und flächenzehrende Einfamilienhausbebauung im westlichen Bereich an der Neulandstraße steht einer höheren Verdichtung, wie sie bereits auf der westlichen Straßenseite vorherrscht, im	Der Anregung wird nicht gefolgt. Im gesamten Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt; gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist diese GRZ die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Mit der Festsetzung von II bis III Vollgeschossen lässt sich eine GFZ von 0,8 (im westlichen Teil des Plangebietes) bis 1,2 (im östlichen Teil) realisieren. Die letztgenannte GFZ stellt gemäß § 17 BauNVO wiederum die

		Wege. Der Geschosswohnungsbau ist auszuweiten und nicht nur im Bereich der Jöllenbecker Str. vorzusehen. Dies käme auch dem Ziel der Stadt Bielefeld weiter entgegen, den sozialen Wohnungsbau zu fördern und die partiell bestehende Wohnungsnot zu lindern.	Höchstgrenze für allgemeine Wohngebiete dar. Eine Verdichtung, d. h. eine Erhöhung des Nutzungsmaßes für das Plangebiet, wird daher nicht verfolgt. Städtebauliche Gründe, die ein Überschreiten der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung rechtfertigen würden, liegen nicht vor. Im Gegenteil bestehen städtebauliche Gründe, im westlichen Teil des Plangebietes die max. zulässige GFZ des § 17 BauNVO zu unterschreiten: Das Plangebiet liegt an einem Übergang zur Landschaft, und es ist umgeben von einer kleinteiligen Wohnbebauung. Vor diesem Hintergrund ist am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes eine weniger dichte Bebauung vorgesehen. Nach Osten, zur Jöllenbecker Straße hin, werden aber größere Hausformen wie Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser ermöglicht. Gegen eine dichtere Bebauung sprechen auch verkehrstechnische Aspekte: Nach der zum Bebauungsplan erstellten Verkehrsuntersuchung können die vorhandenen und der geplante Straßenknoten an der Jöllenbecker Straße gerade das Verkehrsaufkommen verkraften, das aus der zzt. geplanten weniger dichten Bebauung resultiert.
		Das Plangebiet ist bereits heute hochwertig durch den ÖPNV erschlossen: An den in ca. 300 m bis 400 m Luftlinienentfernung liegenden Haltestellen Horstheide im Norden und Homannsweg im Süden bieten die Busse der Linien 54 (Babenhäusen Süd - Jöllenbeck - Enger), 56 (Babenhäusen Süd - Jöllenbeck - Spenge) und 154 (Babenhäusen Süd – Jöl-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bebauungsplanbegründung wird bezüglich der Taktfrequenzen der Buslinien ergänzt.

		lenbeck Oberlohmanshof) werktags zwischen 6 und 20 Uhr einen 10-Minuten-Takt zwischen Jöllenbeck, Theesen und der Endhaltestelle Babenhausen Süd der Stadtbahnlinie 3. Zusätzlich werden Fahrten auf der Buslinie 55 (Schildesche - Jöllenbeck Oberlohmanshof; überwiegend an Schultagen) angeboten. Auch im täglichen Abendverkehr bis gegen 0.30 Uhr sowie am Wochenende und an Feiertagen wird ein 30-Minuten-Takt auf der Hauptachse Babenhausen Süd - Jöllenbeck angeboten. In den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen bietet die Nachtbuslinie N2 ein Angebot rund um die Uhr. Damit bestehen in diesem geplanten Wohngebiet gute Voraussetzungen für eine umweltgerechte Mobilität.	
		Um gute Zugangsmöglichkeiten zu dem sehr guten ÖPNV-Angebot sicherzustellen, ist zwischen der geplanten Anbindung des geplanten Wohngebietes an die Jöllenbecker Str. (Planstr. A, empfohlen als Fuß- und Radweg) und der Turmalinstr. die Anlage einer zusätzlichen Bushaltestelle an der Jöllenbecker Str. erforderlich. Sofern die Planstr. B an ihrem Ende (Wendehammer) mit der Neulandstr. über eine Fuß- und Radwegebeziehung verbunden ist, stellen sich die Wege im Plangebiet als gut vernetzt dar.	Den Anregungen wird zum Teil gefolgt. Da zwischen dem Schats- und dem Homannsweg kein dritter Knoten an der Jöllenbecker Straße entstehen wird (s. o.) entfällt die Notwendigkeit für die Einrichtung einer weiteren Bushaltestelle. Inzwischen ist eine Straßenanbindung – und damit auch eine Fuß- und Radwegeverbindung – von der Planstraße B und der Neulandstraße vorgesehen.
2.15	Westnetz GmbH Regionalzentrum Münster - Netzplanung 01.08.2016	Es bestehen keine Bedenken und Anregungen. Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der RWE Deutschland AG befindlichen Anlagen und Leitungen der Verteilnetze Strom und Gas.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.16	PLEdoc GmbH 08.07.2016	Im Geltungsbereich sind keine von der PLEdoc verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden.	Wird zur Kenntnis genommen.

2.17	GASCADE Gastransport GmbH 15.07.2016	Die Anlagen der GASCADE und der von ihr vertretenen Anlagenbetreiber sind nicht betroffen. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind diese der GASCADE ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.18	ExxonMobil Production Deutschland GmbH 04.07.2016	Anlagen der von der Exxon vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.19	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH 06.07.2016	Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie vertretenen Unternehmen sind vom Planungsvorhaben nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.20	Avacon AG 08.08.2016	Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen der Avacon AG sowie der von ihr vertretenen Unternehmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.21	TenneT TSO GmbH 20.07.2016	Die Planung berührt keine Belange der TenneT. Es ist keine Planung von der TenneT eingeleitet oder beabsichtigt.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.22	Amprion GmbH 13.07.2016	Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion und Planungen dafür liegen für diesen Bereich zzt. nicht vor. Diese Stellungnahme betrifft nur die von der Amprion betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.	Wird zur Kenntnis genommen.

2.30	LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld 17.08.2016	Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Da aber bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, wird darum gebeten, in die Festsetzungen und evtl. Genehmigungen folgenden Hinweis aufzunehmen: „Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.“	Der Anregung wird gefolgt. Die Information bezüglich der Benachrichtigung der LWL-Archäologie für Westfalen bei entsprechenden Bodenfunden wird in den Bebauungsplan unter „Sonstige Hinweise“ aufgenommen.
--------------------	--	---	---

2) Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 05.09.2016 bis einschließlich 23.09.2016 in der Bauberatung des Bauamtes eingesehen werden. Ergänzend fand am 13.09.2016 in der Aula der Realschule Jöllenbeck ein Unterrichts- und Erörterungstermin statt, der von ca. 100 interessierten Bürgern besucht wurde (siehe Punkt 3).

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zum Bebauungsplan Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ insgesamt 16 schriftliche Stellungnahmen ein. Ein Schreiben war von 12 Bürgern unterzeichnet. Ein zweites Schreiben war von zwei Familien unterzeichnet und enthielt einen Fragenkatalog, der auch bei dem o. a. Unterrichts- und Erörterungstermin vorgelegt wurde. Die Inhalte des Fragenkatalogs werden daher unter Punkt 3 der Auswertung ausführlich wiedergegeben.

Bei den Bürgern, die sich äußerten, handelt es sich überwiegend um Anwohner aus dem engsten Umfeld des Plangebietes, vor allen aus der Neulandstraße.

Im Folgenden sind die planungsrelevanten Äußerungen der Bürger thematisch geordnet und zusammengefasst wiedergegeben.

Äußerungen und Fragen von Bürgern

A) PLANUNG ALLGEMEIN

Wohngebietsentwicklung mit mäßiger Verdichtung und mehr Grün

Es wird erklärt, dass eine bauliche Entwicklung im Geltungsbereich einen „Lückenschluss“ darstellt und aufgrund der gegebenen und nutzbaren Erschließungsstrukturen sowie der angrenzenden Bestandsbebauung grundsätzlich für sinnvoll erachtet werde.

Bemängelt wird aber, dass im Neubaugebiet zu wenige Grünflächen vorgesehen seien. Es wird darauf hingewiesen, dass die Qualität eines "Wohnquartiers" auch davon abhängt, dass es Möglichkeiten für alle Generationen bietet. Der vorliegende Plan sehe aber außer einem Kinderspielplatz keine Begegnungsstätten für die Bewohner, insbes. die zu erwartenden Jugendlichen, vor.

Es wird eine noch weitere Verdichtung der Bebauung befürchtet, da man gehört habe, dass der Investor eine Verlegung des Regenrückhaltebeckens auf den südwestlich gelegenen Acker (d. h. außerhalb des Planungsgebietes) vorantreibt. Vorgeschlagen wird daher, eine verbindliche Anzahl von max. 200 Wohneinheiten festzuschreiben.

Mit der Neuplanung des Baugebietes wäre die Chance gegeben, eine ganzheitliche Entwicklung des Stadtteils Theesen voranzutreiben, stattdessen scheinen ausschließlich wirtschaftliche Motive handlungsleitend zu sein.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Plangebiet weist eine besondere Standortgunst auf: Es liegt an einer Hauptstraße, über die die Bielefelder Innenstadt direkt erreichbar ist, und es wird durch die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 perspektivisch noch besser angebunden. Unter Berücksichtigung dieser Standortqualität ist eine Bebauung sinnvoll, die etwas verdichteter ist. Im Plangebiet ist daher eine Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Stadtvillen und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die Bebauungsdichte soll sich von der Jöllenbecker Straße zur Neulandstraße hin abstaffeln. Entlang der Jöllenbecker Straße ist überwiegend eine Mehrfamilienhausbebauung mit 3 Vollgeschossen konzipiert, westlich davon II Vollgeschos-

se und an der Neulandstraße – in Anpassung an die westlich der Straße vorherrschende Einfamilienhausbebauung – I bis II Vollgeschosse zugelassen. Nach dem derzeitigen Stand des städtebaulichen Konzeptes lassen sich im Plangebiet ca. 290 Wohneinheiten entwickeln und werden auch für verträglich erachtet. Daher wird eine Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal 200 WE nicht verfolgt.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 wird die Entwicklung des Stadtteils Theesen unterstützt:

- Es entsteht ein Wohnquartier mit einer breiten Palette aus verschiedenen Wohnhaustypen, mit einer guten Verflechtung zu den Landschaftsräumen im Umfeld (Horstheider Bachtal, Beckendorfer Mühlental, Moorbachtal).
- Es wird eine Bebauung gesichert, die sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einpasst und die starke Lärmbelastung von der Jöllenbecker Straße berücksichtigt,
- Die erforderlichen Flächen für eine künftige Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 bis zum Ortskern Jöllenbeck werden vorgehalten.

Infolge der sich konkretisierende Planung haben sich die Grünflächen gegenüber dem Vorentwurf vergrößert: Im Südwesten des Plangebietes wird die Fläche für das RR-Becken von 30 m auf ca. 41 m und der Grünzug parallel zum Homannsweg von 7 m – 8 m auf 12 m verbreitert. Der Grünzug entlang der Planstraße B wird zwar von 6 m auf 5 m reduziert, aber da der Weg, der in diesem Grünzug vorgesehen war, nun an diesem entlang geführt werden soll, verbleibt eine ungeteilte Grünzugbreite von 5,0 m. Die Aufweitung des Grünzuges im nördlichen Bereich der Planstraße B entfällt, dafür ist aber auf der Ostseite der Planstraße B eine größere Grünfläche vorgesehen, die die dort vorhandenen erhaltenswerten Bestandsbäume integriert. Aufgrund der Lage des geplanten Neubaugebietes direkt am Übergang zu großen zusammenhängenden Freiflächen und der guten Verflechtung zwischen den Landschaftsräumen des Moorbachtales und des Beckendorfer Mühlentales durch den Ost-West-Grünzug, wird ein größerer Anteil der Grünflächen im Plangebiet selbst nicht für erforderlich erachtet.

Für die Versorgung des neuen Wohngebietes mit Spielflächen ist im Ost-West-Grünzug westlich von Planstraße B ein Standort für einen größeren Kinderspielplatz vorgesehen und durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus sind weitere, kleine Spielflächen / -möglichkeiten (z. B. Tischtennisplatten etc.) wohnquartiersnahe in den öffentlichen Parkanlagen verteilt vorgesehen. Diese Spielflächen / -möglichkeiten können unterschiedlich ausgestaltet werden, sodass sie sich für verschiedene Altersstufen eignen, z. B. auch als Treffpunkt für Jugendliche.

Als Begegnungsstätte / Quartiertreffpunkt für alle Generationen ist explizit die o. a. Grünfläche auf der Ostseite der Planstraße B vorgesehen. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass in allgemeinen Wohngebieten (WA) Begegnungsstätten allgemein zulässig sind; sie können – dem Bedarf entsprechend – überall im neuen Wohngebiet eingerichtet werden.

Eine Bebauung im Bereich des im Vorentwurf vorgesehenen Regenrückhaltebeckens wird nicht erfolgen, denn das Becken verbleibt im Plangebiet. Die Ermittlung der für die Regenrückhaltung konkret erforderlichen Flächen hat ergeben, dass sich das RRB zu Lasten der Wohngebietsflächen noch vergrößert.

Mehr Kompensationsflächen im Plangebiet

Es wird kritisiert, dass der Anteil an (öffentlichen) Grün- bzw. Freiflächen im Plangebiet zu gering für eine ausreichende Kompensation des zu erwartenden Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sei.

Bei einer GRZ von 0,4 sei überschlägig mit einer Neuversiegelung von mindestens 40% der ausgewiesenen Wohngebietsflächen und - bei den heute vorherrschenden kleinen Grundstücksflächen - mit einem Versiegelungsanteil von 50% zu rechnen. Hinzu komme die Neuversiegelung für die vorgesehenen Erschließungsstraßen.

Zur Kompensation dieser Neuversiegelung sei überschlägig eine Ausgleichsfläche im Verhältnis von 1 : 1 erforderlich. Die im Plangebiet bisher vorgesehenen Grün- bzw. Freiflächen würden aber für die Kompensation des zu erwartenden Eingriffs in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt nicht ausreichen.

Angemerkt wird, dass eine Auslagerung der Kompensation auf Maßnahmenflächen außerhalb des Geltungsbereiches allenfalls für einen Teil der erforderlichen Maßnahmenflächen akzeptabel sei, da ein Wohngebiet der vorliegenden Größenordnung ein gewisses Maß an Grün- und Freiflächen zur nachhaltigen Sicherung der Lebensraumqualität benötigt.

Bemängelt wird, dass die bisher dargestellten Grünflächen bzw. -achsen in keiner Weise geeignet seien, dieses erforderliche Maß bereitzustellen. Zudem solle laut Erläuterungsbericht die entlang der Planstraße B vorgesehene Grünachse noch einen Fuß- / Radweg und einen Kinderspielplatz aufnehmen. Die tatsächlich für grüngestalterische Maßnahmen verbleibende Restfläche würde sich damit auf ein - im Sinne naturhaushaltlicher Belange - untaugliches, aber langfristig pflegeintensives Minimum reduzieren. Ebenso sei die schmale, nördlich parallel zum Homannsweg angedachte Grünachse zu bewerten.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass das im Südwesten des Geltungsbereiches zwischen Neulandstr. und Planstr. B dargestellte Wäldchen bereits besteht. Insofern könne sie nicht Teil eines Kompensationskonzeptes sein.

Aufgrund dieses erheblichen Defizits an Grün- und Freiflächen werde die städtebauliche Konzeption in der vorgelegten Fassung abgelehnt.

Stellungnahme der Verwaltung

Infolge der sich konkretisierende Planung haben sich die Grünflächen gegenüber dem Vorentwurf vergrößert: Im Südwesten des Plangebietes wird die Fläche für das RR-Becken von 30 m auf ca. 41 m und der Grünzug parallel zum Homannsweg von 7 m – 8 m auf 12 m verbreitert. Der Grünzug entlang der Planstraße B wird zwar von 6 m auf 5 m reduziert, aber da der Weg, der in diesem Grünzug vorgesehen war, nun an diesem entlang geführt werden soll, verbleibt eine ungeteilte Grünzugbreite von 5,0 m. Die Aufweitung des Grünzuges im nördlichen Bereich der Planstraße B entfällt, dafür ist aber auf der Ostseite der Planstraße B eine größere Grünfläche vorgesehen, die die dort vorhandenen erhaltenswerten Bestandsbäume integriert. Aufgrund der Lage des geplanten Neubaugebietes direkt am Übergang zu großen zusammenhängenden Freiflächen und der guten Verflechtung zwischen den Landschaftsräumen des Moorbachtales und des Beckendorfer Mühlenbachtales durch den Ost-West-Grünzug, wird ein größerer Anteil der Grünflächen im Plangebiet selbst nicht für erforderlich erachtet.

Eine weitere begrünte Fläche stellt (bis zum Bau der Stadtbahnlinie) der Lärmschutzwall dar, der mit Gehölzen bepflanzt werden soll.

Des Weiteren wird auf den privaten Grundstücken eine Mindestbepflanzung mit Bäumen festgesetzt.

Auch nach Umsetzung von Minderungsmaßnahmen werden aufgrund der Größe des Plangebietes Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben, sodass ein zur Deckung des Kompensationsbedarfs externe Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Dies wird jedoch als vertretbar angesehen, da innerhalb des Plangebietes den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt werden soll. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. II/J 38 wurde in der Eingriffsbilanzierung ein Kompensationsbedarf von rund 45.624 m² ermittelt. Der Ausgleich wird insgesamt auf einer der externen privaten Ausgleichsfläche (Gemarkung Senne I, Flur 17, Flurstück 737) in Form von Offenland erfolgen.

Erhaltung von altem Baumbestand

Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Grundstück Jöllenbecker Str. 447 mehrere über 200 Jahre alte Bäume stehen, und gefordert, diese in der Planung zu berücksichtigen, so dass sie nicht der Vermarktung zum Opfer fallen, sondern erhalten werden. Es gebe bereits laute Kritik an fehlendem Grün und zu großem Flächenverbrauch, da sei es nicht nachvollziehbar, dass alter Baumbestand gefällt werden soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Der schützenswerte Baumbestand ist bereits in der Vorentwurfsplanung berücksichtigt worden: Im Bereich der drei großen Bestandsbäume auf dem Grundstück Jöllenbecker Straße Nr. 447 ist der Verlauf der Planstraße B verschwenkt, und der auf dem Flurstück 383 vorhandene Gehölzbestand ist größtenteils in die geplante Grünfläche integriert.

Die beiden Flächen mit Bestandsbäumen und Gehölzgruppen werden nun als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ oder „Spielplatz“ planungsrechtlich gesichert und die drei Bestandsbäume auf dem Grundstück Jöllenbecker Straße Nr. 447 als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

B) VERKEHR

Keine weitere Straßenanbindung an die Jöllenbecker Straße

Es wird auf die bestehende Verkehrssituation im Umfeld des Plangebietes hingewiesen. Im Berufsverkehr sei es jetzt schon schwierig, auf die Jöllenbecker Str. in Richtung Jöllenbeck zu kommen. Ohne einen Kreisverkehr (z. B. an der Kreuzung Jöllenbecker Str. / Schnatsweg / Telgenbrink) oder eine große Ampelanlage würde die Situation dort problematischer und das Unfallpotenzial erhöht.

Es wird befürchtet, dass der Individualverkehr zum Rush-Hour-Infarkt der Jöllenbecker Str. zwischen Bielefeld und Spenge führen wird, und dass eine weitere Abbiegerspur zwischen jenen am Schnats- und am Homannsweg massive Probleme verursachen wird.

Bei hohem Verkehrsaufkommen auf der Jöllenbecker Str. würden auch schon jetzt die Straßen Neulandstr., Homannsweg, Köckerwald und Kahler Krug zur Umfahrung genutzt. Dadurch komme es zeitweise zu - für Wohnstraßen ohne Bürgersteig - zu starkem und die Anwohner störenden Verkehr. Befürchtet wird auch, dass es durch die Planstraßen B und C eine unzumutbare Zusatzbelastung für dieser Wohnstraßen kommen wird.

Vorgeschlagen wird, die Führung des Verkehrs so zu planen, dass das Wohngebiet mehr über den Anfang des Schnatsweges entlastet wird, zumal dort bereits eine Ampelanlage bestehe.

Auch müsse schon jetzt an eine Verkehrsberuhigung der Neulandstraße durch entsprechende bauliche Maßnahmen gedacht werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach Abstimmung mit dem für Landesstraßen zuständigen Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen kann die Erschließung des geplanten Wohngebietes von der Jöllenbecker Straße aus nur über den bestehenden Knoten am Schnatsweg und einen neuen Knoten nahe des Homannswegs erfolgen. Der Homannsweg selbst kann nicht als Zufahrt in das Plangebiet genutzt werden, da südlich von ihm keine Flächen zur Einrichtung einer erforderlichen Linksabbiegespur in der Jöllenbecker Straße zur Verfügung stehen und Beeinträchtigungen der vorhandenen Bebauung vermieden werden sollen. Beide Knoten müssen mit einer Vollsignalisierung ausgestattet werden. Die Planstraßen A und B sollen die Verbindung zu den beiden Knoten herstellen. Eine dritte Zufahrt, die im Vorentwurf etwa mittig zwischen den vorgenannten Knoten vorgesehen war, wird daher nicht mehr verfolgt.

Der Homannsweg und die Neulandstraße werden abgekröpft an die beiden Knotenpunkte angebunden, sodass der Verkehr aus diesen Bestandsstraßen zu den beiden Knoten fließen kann, die vorrangige Verkehrsführung – Knoten Schnatsweg / Neulandstraße / Planstraßen B und A / Knoten Homannsweg – aber verdeutlicht wird und sowohl Umwege durch die bestehenden Wohngebiete als auch Verkehrsbelastungen der Bestandsgebiete durch den Neuverkehr des geplanten Wohngebietes vermeiden werden.

Die Einrichtung von Kreisverkehren an den beiden Knoten ist nicht möglich, einerseits aufgrund des dazu erforderlichen Platzbedarfs, andererseits weil bei einem Kreisverkehr an einer sehr stark befahrenen Straße ein Einfahren von untergeordneten Straßen aufgrund fehlender Verkehrslücken kaum möglich ist.

Keine Verbreiterung der Neulandstraße

Es wird erklärt, dass die Neulandstraße über die bestehende Breite hinaus nicht verbreitert werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Neulandstraße soll in der vorhandenen Breite innerhalb der Flurstücksgrenzen erhalten bleiben. Eine Ausnahme bildet eine Engstelle im nördlichen Bereich nahe der Einmündung auf den Schnatsweg. Hier ist auch aufgrund der erforderlichen Verbindung der Planstraße B mit dem Knotenpunkt Schnatsweg auf der Ostseite der Neulandstraße eine Verbreiterung auf 8,0 m vorgesehen.

Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Bauverkehr / Reparaturkosten

Es wird angeregt, die Zuwegung des Plangebietes zur Jöllenbecker Str. (Planstr. A) verbindlich in der Planung zu verankern.

Erst nach Erstellung der Straße sollte der Bau der Wohnhäuser erfolgen. Nur so sei eine entsprechende Entzerrung des Bauverkehrs möglich und eine übermäßige Belastung der Altanlieger über Jahre zu verhindern.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch Baufahrzeuge entstehende Beschädigungen der Straße durch den Investor zu finanzieren seien.

Stellungnahme der Verwaltung

Die neuen Erschließungsstraßen im geplanten Wohngebiet werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt; damit wird auch die Zuwegung zur Jöllenbecker Str. (Planstr. A) verbindlich geregelt.

Die Planung des Baustellenbetriebs ist nicht Regelungsbestandteil des Bebauungsplans. Da aber die Herstellung der Erschließung (Kanalisation und Straßen) Voraussetzung für die künftige Bebauung ist, erfolgt diese bei einem Baugebiet, das nicht ausschließlich von Bestandsstraßen direkt erschlossen werden kann, als erstes. Daher ist eine langjährige Belastung der Altanlieger durch Baustellenverkehr nicht zu erwarten.

Schäden, die durch Baustellenbetrieb an bestehenden Straßen entstehen, sind vom Verursacher zu tragen. Es ist beabsichtigt, vor Beginn der Baumaßnahmen für das neue Wohngebiet ein sog. Beweissicherungsverfahren durchzuführen, in dem der derzeitige Zustand der Straßen dokumentiert wird, sodass nach Fertigstellung der Bebauung baubedingt entstandene Schäden ermittelt werden können.

Berücksichtigung von Parkflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass Parkflächen für die Anwohner einzuplanen und dafür Flächen vorzuhalten seien.

Stellungnahme der Verwaltung

Die für die Wohnbebauung erforderlichen Kfz-Stellplätze sollen grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken selbst hergestellt werden. Dies gilt für die geplanten wie auch für die bestehenden Grundstücke.

Für Besucher des Wohngebietes besteht die Möglichkeit, in den geplanten öffentlichen Straßen zu parken; die geplante Breite der Straßenverkehrsflächen ermöglicht Parken partiell, insbesondere in den Anliegerstraßen, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden sollen. Verkehrsregelnde bzw. gestalterische Maßnahmen (Parkstreifen, -beschränkungen o. ä.) sind jedoch nicht Regelungsbestandteil eines Bebauungsplans.

C) KOSTEN FÜR DIE ALTANLIEGER DER NEULANDSTRASSE

Keine Kostenbeteiligung vorhandener Anlieger an der Erschließung des neuen Wohngebietes

Anlieger von Grundstücken westlich der Neulandstraße erläutern, dass ihr Schmutzwasser in den 1986 gebauten Kanal durch das angrenzende Wiesental eingeleitet wird und das Oberflächenwasser in den dortigen Bach abgeführt wird.

Die Anlieger äußern die Befürchtung, dass der in der Neulandstr. vorhandene Kanal nicht für den Anschluss des Neubaugebietes ausreichen wird. In der Bürgerinformationsveranstaltung sei versichert worden, dass die Neulandstr. nicht groß belastet würde, jedoch sei einschränkend gesagt worden, dass – falls die noch anstehende Prüfung (z. B. hinsichtlich der Kanalisation) ggf. die Notwendigkeit für Straßenarbeiten ergäbe - auch die Wiederherstellung der Straße erfolgen müsse, wobei dann auch beiderseits Gehwege geschaffen würden. Dies würde dann die Erschließung verteuern.

Es wird erklärt, dass eine Beteiligung an den Kosten für evtl. notwendige Erschließungs- / Infrastrukturmaßnahmen an der Neulandstr. von den vorhandenen Anliegern ablehnt wird, da:

- sie nicht an der Neuaufrichtung des Bebauungsplans partizipieren würden,
- die vorhandene Verkehrs- sowie Ver- und Entsorgungs-Infrastruktur den Ansprüchen der Anwohner genüge; sodass sie neue Kanäle, eine neue Straße mit Bürgersteigen und neuer Beleuchtung nicht benötigen würden,
- sich der Investor bereit erklärt habe, die unmittelbaren städtebaulichen Kosten zu übernehmen.

Von den Anliegern wird Einspruch gegen jegliche Erschließung, Bebauung und jeglichen Verkehr des neuen Plangebietes über die Neulandstraße erhoben. Es wird darauf hingewiesen, dass die für den jetzigen Ausbauzustand der Neulandstraße erforderlichen Grundstücksflächen in den 1950er Jahren überwiegend von den Eigentümern der Grundstücke auf der östlichen Straßenseite zur Verfügung gestellt worden seien (z. T. sogar kostenlos), und somit ein alleiniger Besitzanspruch auf die Neulandstraße bestehe.

Es wird gefordert, eine Kostenbeteiligung für die vorhandenen Anlieger auszuschließen, da diese bereits für die Erschließung ihrer Grundstücke bezahlt haben. Weiter sei die Kostenbeteiligung des Investors an einem möglichen Ausbau der Neulandstr. (z. B. aufgrund notwendiger Änderungen der derzeitigen Entwässerungsinfrastruktur) zu klären und rechtsverbindlich festzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Entwässerung des neuen Wohngebietes soll im Trennsystem erfolgen. Zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers ist die Verlegung von öffentlichen Kanälen in den geplanten Straßen und partiell auch den Grünflächen erforderlich.

Die geplanten Regen- und Schmutzwasserkanäle können an die in der Neulandstraße und dem Homannsweg vorhandenen Kanäle angeschlossen werden; die bestehenden Kanäle sind – mit Ausnahme eines Regenwasserkanals westlich der Neulandstraße, dessen Nenn-

weite vergrößert werden muss - ausreichend dimensioniert, um das zusätzlichen Niederschlags- und Schmutzwasser aus dem neuen Wohngebiet aufzunehmen. Insbesondere zur Anbindung an die vorhandene Kanalisation ist es zum Teil aber auch erforderlich, in den vorhandenen Straßen neue Kanäle anzulegen (westlicher Abschnitt des Homannsweges) bzw. die vorhandene Kanalisation zu erneuern (südlicher Abschnitt der Neulandstraße).

Da diese Maßnahmen unmittelbar mit der Erschließung des neuen Wohngebietes in Verbindung steht, gehen die Kosten für diese Erschließungsmaßnahmen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Bezüglich der Neulandstraße ist darauf hinzuweisen, dass es sich um eine öffentliche Straße handelt. Somit besteht kein Besitzanspruch der anliegende Grundstückseigentümer, auch wenn sie die Flächen für die Straße früher einmal zur Verfügung gestellt haben.

Nach Abstimmung mit dem für Landesstraßen zuständigen Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen kann die Erschließung des geplanten Wohngebietes nur von Norden über den bestehenden Knoten am Schnatsweg sowie von Süden über einen neuen Knoten nahe des Homannsweges erfolgen. Um das neue Wohngebiet an den Knoten Schnatsweg anbinden zu können ist eine Anbindung der Planstraße B an die Neulandstraße erforderlich. Die Anbindung ist jedoch so weit wie möglich im Norden der Neulandstraße vorgesehen, sodass die Auswirkungen (Verkehr, Lärm, Luftschadstoffe) auf die Bestandsbebauung an der Neulandstraße so gering wie möglich gehalten werden.

D) STADTBAHNVERLÄNGERUNG / LÄRMSCHUTZ

Vergrößerung des freizuhaltenden Bereiches für die Stadtbahn

Es wird vorgeschlagen, an der Jöllenbecker Str. einen größeren Bereich für die Stadtbahn freizuhalten (z. B. momentan als Fahrradweg nutzbar) und den Lärmschutzwall weiter in die Tiefe des Baugebietes zu verlegen. So bliebe bei einem Stadtbahnbau noch genügend Fläche zwischen den neuen Häusern, dem Lärmschutzwall und der Stadtbahn. Bei der derzeitigen Planung müsste im Zweifelsfall die Stadtbahn auf der Jöllenbecker Str. fahren oder der Lärmschutzwall wegfallen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadtbahnverlängerung stellt eine langfristige Planung dar; ein Realisierungszeitpunkt ist noch nicht festgelegt. Um weitere Flächenverluste zu Lasten des geplanten Wohngebietes zu vermeiden, wird auf der Vorhaltefläche für die Stadtbahn die Erstellung einer Lärmschutzanlage in Form einer kombinierten Wall- / Wandkonstruktion ermöglicht.

Inzwischen erfolgte Abstimmungsgespräche mit dem Amt für Verkehr und moBiel haben ergeben, dass für die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 westlich der Jöllenbecker Straße eine Fläche von 12,0 m bis 20 m Breite freizuhalten ist. Diese Breite reicht aus, um zwei Stadtbahngleise und auch die Haltestellen anzuordnen, die südlich des Schnatsweges und nördlich des Homannsweges vorgesehen sind.

Wenn die Verlängerung der Stadtbahn realisiert werden soll, wird der Wall abgetragen und der Schutz des neuen Wohngebietes durch eine neu zu errichtende Lärmschutzwand sichergestellt.

Für eine Radwegverbindung zwischen Jöllenbeck und der Innenstadt ist ein Streckenzug von der Neulandstraße über die Planstraße C und die Straße Köckerwald vorgesehen.

Lärmschutz entlang der Jöllenbecker Straße

Die Planungsabsicht, bei einer Realisierung der Stadtbahntrasse den zunächst geplanten Lärmschutzwall gegen eine Lärmschutzwand zu tauschen, wird mit Hinweis darauf kritisiert, dass die Wand eine vollkommene gestalterische Abriegelung des Wohnquartiers bewirken und den Charakter der bisher weitgehend offenen Stadtrandbebauung Theesens vollkommen verändern bzw. zerstören werde. Weiterhin werde auf keiner Seite der Wand ein hinreichender Raum für eine ausreichende, vielgestaltige Begrünung verbleiben.

Es wird gefordert, die vorgesehene Lärmschutzeinrichtung entlang der Jöllenbecker Str. verbindlich festzusetzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die an der Jöllenbecker Str. geplante Bebauung aufgrund der Gebäudestellung rechtwinkelig zur Lärmquelle nicht dazu beitragen würde, Lärmimmissionen in den nachfolgenden Bebauungsreihen zu minimieren.

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund der starken Lärmbelastung von der Jöllenbecker Str. ist eine bauliche Abschirmung mit einer Höhe von ca. 5 m erforderlich, ansonsten wäre auf einem großen Teil des Plangebietes eine Wohnbebauung nicht möglich.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist ein Lärmschutzwall einer Lärmschutzwand vorzuziehen. Ein Wall kann natürlicher gestaltet und auch mit Gehölzen bepflanzt werden; er bietet somit entlang der Jöllenbecker Straße als auch am Rande eines Wohngebietes ein attraktiveres Erscheinungsbild als eine Lärmschutzwand. Daher wird diese Form der Lärmschutzeinrichtung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Wenn die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 realisiert werden soll, wird der Wall abgetragen und der Schutz des neuen Wohngebietes durch eine neu zu errichtende Lärmschutzwand sichergestellt. Aber auch eine Lärmschutzwand kann stadtgestalterisch ansprechender ausgebildet werden, z B. durch eine Begrünung und Vorbepflanzung, eine abschnittsweise unterschiedliche Gestaltung, Vor- und Rücksprünge, Materialwechsel oder auch die Integration von Glaselementen, sodass kein „Mauereffekt“ entsteht und Einblicke in das Plangebiet möglich sind.

Die höhergeschossigen Gebäude an der Jöllenbecker Straße werden nun parallel zur Lärmquelle angeordnet, sodass sie als Lärmschutzbebauung fungiert, die auch die Lärmbelastung für die weiter von der Straße zurückliegenden Gebäude reduziert. Mit einer entsprechenden Grundrissgestaltung bei den straßennahen Gebäuden können schützenswerten Räume, insbesondere Schlafräume, zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Fehlende Planung zur ÖPNV-Anbindung

Es wird kritisiert, dass eine durchdachte Planung in Bezug auf die Anbindung an den ÖPNV in Richtung Bielefeld fast vollständig fehlt.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch den Bebauungsplan Nr. II/J 38 wird eine Vorhaltefläche für die künftige Weiterführung der Stadtbahnlinie 3 nach Jöllenbeck westlich neben der Jöllenbecker Straße freigehalten. Die Fläche wird - in Abstimmung mit dem Amt für Verkehr und moBiel – so dimensioniert, dass ausreichend Platz für die Gleistrassen sowie die Haltestellen zur Verfügung steht. Die Planung der ÖPNV-Anbindung einschließlich der Haltestellen obliegt moBiel.

E) BEBAUUNG

Verbesserung der Nutzbarkeit des Grundstücks Homannsweg 24

Es wird angeregt, für das Grundstück Homannsweg 24 nicht nur zwei Baugrundstücke, sondern - wie auf der gegenüber liegenden Seite der Planstr. B - vier Baugrundstücke vorzusehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Um eine weitere bauliche Entwicklung auf den rückwärtigen Flächen der langgestreckten Bestandsgrundstücke Homannsweg 24 / 28 zu ermöglichen, ist nun ein Stichweg am Nordrand der Flurstücke vorgesehen. Er wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt und - da er mehrere private Grundstücke quert, mit eine Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der dortigen Grundstücke belastet.

Sofern von den Grundstückseigentümern eine weitere Bebauung auf den langgestreckten Grundstücken beabsichtigt ist - was aufgrund der Tiefe der Grundstücke generell möglich ist und durch Baugrenzen auch nicht beschränkt werden soll – muss eine Erschließung der mittleren Baureihe(n) dann aber durch private Zufahrten vom Homannsweg bzw. dem vorgenannten Stichweg aus erfolgen.

Verbesserung der Nutzbarkeit eines Flurstücks im Norden des Plangebietes

Es wird darauf hingewiesen, dass die Breite eines Flurstücks nahe der Spitze des Plangebietes durch die Flächen für Lärmschutzmaßnahmen und eine künftige Stadtbahntrasse an der Jöllenbecker Str. erheblich reduziert werden würde, sodass für eine Wohnbebauung nur noch eine Fläche mit einer Breite von ca. 50 m im Norden und ca. 125 m im Süden zur Verfügung stehen würde.

Eine zusätzliche Trennung dieser Fläche in Nord-Süd-Richtung durch die Planstr. B plus 6 m Grüngürtel werde abgelehnt, da für eine künftige Wohnbebauung nur noch jeweils eine Bautiefe zwischen beidseitigen Straßen verbleiben würde.

Vorgeschlagen wird,

- die Planstr. B einschließlich Wendehammer im Norden schon in Höhe des Flurstückes Nr. 276 enden zu lassen, oder
- die in Richtung Westen abknickende Planstraße C zu verlängern und mit dem Ende der Planstr. F zu verbinden, sodass die Planstr. B ab Höhe der Planstr. A entfallen kann.

Angeregt wird eine Erschließung des besagten Flurstücks durch zwei von der Neulandstr. ausgehende Stiche (Mischverkehr) sowie eine daran orientierte Anordnung der Baugrundstücke unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung.

Die Versorgung des Flurstückes mit Strom / Wasser / Gas / Multimedia etc. könne durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Neulandstr. erfolgen, desgleichen die Entwässerung durch den Anschluss an die bestehenden und durch frühere Planungen bereits dafür ausgelegten Kanäle (entsprechend der natürlichen Geländeneigung).

Es wird angeregt, die im Südwesten des Plangebietes vorgesehene 1-geschossige Einzelbebauung (mit bis zu 4 - 5 Bautiefen) der Neulandstr. folgend in gleichen Bautiefen und in Anpassung der Firsthöhe an die Bestandsbebauung bis in den nördlichen Bereich fortzuführen.

Empfohlen wird, keinen Lärmschutzwall mit aufgesetzter Wand anzulegen – vor allem im Bereich der vorhandenen Bebauung –, sondern nur eine Wand zu erstellen, die durch unterschiedliche Bausegmente aufgelockert wird (Stein, Beton, evtl. an der Straßenseite begrünt, Glas etc.), auch aus Gründen später notwendig werdender Instandhaltungs- und Pflegemaßnahmen.

Weiterhin wird erklärt, dass an der vorhandenen Zufahrt von der Jöllenbecker Straße zum Gebäude auf dem Flurstück bis zu einer evtl. Realisierung der Stadtbahnlinie festgehalten wird (Bestandschutz).

Stellungnahme der Verwaltung

Nach Abstimmung mit dem für Landesstraßen zuständigen Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen kann die Erschließung des geplanten Wohngebietes von der Jöllenbecker Straße aus nur über den bestehenden Knoten am Schnatsweg und einen neuen Knoten nahe des Homannswegs erfolgen.

Um das neue Wohngebiet an den Knoten Schnatsweg anbinden zu können, ist ein Anschluss der Planstraße B an die Neulandstraße erforderlich. Er ist so weit wie möglich im Norden der Neulandstraße vorgesehen, sodass der Verkehr des neuen Wohngebietes dieses schnell erreicht und die bestehende Wohnbebauung an der Neulandstraße durch den zusätzlichen Verkehr aus dem Plangebiet möglichst wenig belastet wird. Daher kann auf eine Trassenführung der Planstraße B über das besagte Flurstück nicht verzichtet werden.

Der Grünzug entlang der Planstraße B stellt eine Längsverbindung durch das gesamte Plangebiet dar. Er versorgt jeweils einzelne Teile des Wohngebietes mit öffentlichen Grün- und auch Spielplatzflächen. Daher wird auf den Grünzug im Bereich des besagten Flurstücks nicht verzichtet.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist ein Lärmschutzwall einer Lärmschutzwand vorzuziehen. Ein Wall kann natürlicher gestaltet und auch mit Gehölzen bepflanzt werden; er bietet somit entlang der Jöllenbecker Straße als auch am Rande eines Wohngebietes ein attraktiveres Erscheinungsbild als eine Lärmschutzwand. Daher wird diese Form der Lärmschutzeinrichtung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Wenn die Verlängerung der Stadtbahnlinie 3 realisiert werden soll, wird der Wall abgetragen und der Schutz des neuen Wohngebietes durch eine neu zu errichtende Lärmschutzwand sichergestellt.

Die vorhandene Zufahrt von der Jöllenbecker Straße kann solange bestehen bleiben, bis eine anderweitige Nutzung und Erschließung erfolgt.

Begrenzung der Gebäudehöhe

Es wird gefordert, die Höhe der Häuser an der bestehenden Bebauung zu orientieren, so dass eine Maximalhöhe von 10 Meter nicht überschritten wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. II/J 38 zugrunde liegt, sieht im Plangebiet eine Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Stadtvillen und Mehrfamilienhäusern vor. Die Bebauungsdichte soll sich von der Jöllenbecker Straße zur Neulandstraße hin abstaffeln.

Entlang der Jöllenbecker Straße ist überwiegend eine Mehrfamilienhausbebauung konzipiert. Hier sind drei Vollgeschosse, westlich davon zwei Vollgeschosse und an der Neulandstraße und dem Homannsweg – in Anpassung an die an den beiden Straßen überwiegend vorhandene Einfamilienhausbebauung – 1- bis 2 Vollgeschosse vorgesehen. Am Übergang zur Bestandsbebauung ist eine Firsthöhe von maximal 10,5 m geplant. Somit wird sich die neue Bebauung entlang der bestehenden Straßen an die Bestandsbebauung anpassen. Die geplante Gebäudehöhe von 10,5 m, die über die vorhandene Maximalhöhe von 10 m geringfügig hinausgeht, trägt den heutigen energetischen Anforderungen (in Bezug auf die Dämmschichtdicke) Rechnung.

2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte

Es wird darum gebeten, die Anzahl der Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte auf mindestens zwei festzusetzen, um auch Mehrgenerationenhäuser zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Plangebiet soll ein differenziertes Wohnquartier mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Stadtvillen und Mehrfamilienhäusern entstehen. Die Bebauungsdichte soll sich entsprechend des städtebaulichen Konzeptes von der Jöllenbecker Straße zur Neulandstraße hin abstaffeln. In den Bereichen an der Neulandstraße und dem Homannsweg (WA 1) sind - in Anpassung an die außerhalb des Plangebietes westlich der Straße vorherrschende Einfamilienhausbebauung – Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit nur 1 Wohneinheit je Haushälfte vorgesehen. In den anderen Bereichen des Plangebietes wird die Anzahl der Wohneinheiten nicht eingeschränkt, sodass sich dort Mehrgenerationenhäuser realisieren lassen. So sind z. B. im Bereich westlich der Planstraße B (WA5) Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 3 WE pro Einzelhaus und 2 WE pro Doppelhaushälfte geplant.

Gestaltungsfestsetzungen

Es wird darum gebeten, bei den Gestaltungsfestsetzungen Klinker und - aus ökologischen Gesichtspunkten – auch Holz (Fachwerk) zu ermöglichen und Fassaden- und Dacheindeckungsfarben in rötlicher bzw. roter Farben zuzulassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 ist, das neue Wohngebiet in das bauliche Umfeld einzupassen, das große Gebiet aber gestalterisch zu gliedern, sodass Quartiere mit einer eigenen Ausprägung und Identität entstehen.

Für die Fassadengestaltung sind - in Anpassung an die engere Umgebung - Putz und Klinker vorgesehen; es wird aber auch Holz zugelassen. Vor dem Hintergrund der Schaffung eines breiteren gestalterischen Spielraums sollen aber auch andere Materialien ermöglicht werden (z. B. Stahl, Holz und Glas), aber nur für einen untergeordneten Gebäudeanteil.

Hinsichtlich der Dacheindeckungen ist – um den individuellen Gestaltungsspielraum möglichst offen zu halten - lediglich vorgesehen, eine einheitliche Gestaltung von aneinander gebauten Gebäuden und Nebenanlagen bezüglich ihres Materials und der Farbe festzulegen.

Keine Entwicklung für Grundstücke westlich der Neulandstraße

Es wird angemerkt, dass mit dem Bebauungsplan nur das Areal östlich, nicht aber westlich der Neulandstraße erschlossen wird. Das heißt, dass aktuelle Profiteure bei dem jetzigen Vorhaben nur der Investor und die potentiellen Verkäufer von Grundstücken östlich der Neulandstraße sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Grundstücke westlich der Neulandstr. liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. II/J 38. Das heißt aber nicht, dass dort keine weitere Entwicklung bzw. Bebauung möglich ist. Die Gesetzesgrundlage für eine Entwicklung ist § 34 BauGB. Nach diesem Paragraphen sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise usw. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

3) Unterrichts- und Erörterungstermin

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 13.09.2016 in der Aula der Realschule Jöllenbeck, Dörpfeldstraße 8, ein Unterrichts- und Erörterungstermin statt., der von ca. 100 interessierten Bürgerinnen und Bürgern besucht wurde.

Protokoll des Unterrichts- und Erörterungstermins am 13.09.2016

Bauamt, 13.09.2016, 3205
600.12 (B-Plan Nr. II/J 38)

Vermerk

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ in der Aula der Realschule Jöllenbeck, Dörpfeldstraße 8, 33739 Bielefeld am 13.09.2016

Beginn: 18.00 Uhr, Ende: 19.55 Uhr

Teilnehmer

Herr Bartels, Bezirksbürgermeister Jöllenbeck
Frau Kissenkötter, Planungsbüro Hempel + Tacke
Herr Tacke, Planungsbüro Hempel + Tacke
Herr Hansen, Bezirksamt Jöllenbeck
Frau Strobel, Bezirksamt Jöllenbeck
Herr Ibershoff, Bauamt
Frau Theek, Bauamt

und ca. 100 an der Planung interessierte Bürgerinnen und Bürger

Herr Bartels eröffnet den Termin, begrüßt die Anwesenden und stellt die Vertreterinnen und Vertreter des Planungsbüros und der Verwaltung vor.

Herr Ibershoff begrüßt die Anwesenden ebenfalls und erläutert den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens mit seinen Beteiligungsmöglichkeiten.

Herr Tacke stellt die Grundzüge der Planung mittels einer Computerpräsentation inhaltlich vor. [Zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung vergleiche auch Beschlussvorlage der Verwaltung, Drucksachen-Nr. 3268/2014-2020].

Nach Abschluss des Vortrags teilt Herr Bartels mit, dass zu der Planung bereits ein Fragenkatalog vorliege; diesen Fragenkatalog werde Herr Tacke zunächst beantworten; danach könnten weitere Fragen gestellt werden.

Fragen aus dem bereits vorliegenden Fragenkatalog mit Antworten

- Wie viele Wohneinheiten sind geplant (nicht Gebäude)?
Maximal 250.
- Die Quartierplanung geht von welcher Einwohnerzahl aus?
500-750.
- Welche Flächen des Bebauungsplangebietes wären aufgrund gegebener Eigentumsverhältnisse vermarktbare und potentiell bebaubar?
Es gibt einen Erschließungsträger, der sich einen Großteil der Fläche gesichert hat.
- Sind die Planstraßen des Entwurfs unter Berücksichtigung der derzeitigen Eigentumsverhältnisse realisierbar?
Größtenteils ja. Die Erschließung muss in sich funktionieren.
- Ist die Erschließung mit Zufahrt über die Jöllenbecker Straße mit dem Land abgestimmt und gesichert?
In Kürze findet ein Termin mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW) statt.
- Wie wird der Zu- und Abfluss des Verkehrs hinsichtlich des Plangebietes auf bzw. von der Jöllenbecker Straße geregelt (per Ampel, Kreisverkehr, Abbiegerspuren etc.)?
Eine Detailplanung gibt es noch nicht. Vermutlich wird eine Abbiegerspur auf der Jöllenbecker Straße geplant.
- Aus welchem Grund wurde das Regenrückhaltebecken nicht in der Senke der Neulandstraße, d. h. dem niedrigsten Geländepunkt mit bereits existierender Stauwassergefahr geplant?
Das Regenrückhaltebecken ist an der geplanten Stelle potentiell möglich.
- Wie sieht das Entwässerungskonzept für das Plangebiet aus? Zumindest für die Neulandstraße gilt, dass sich die derzeitige Entwässerungsinfrastruktur bei etwas ungewöhnlichen Wetterlagen bereits an der Grenze bewegt.
Geplant ist ein Trennsystem. Das Niederschlagswasser wird zunächst in das Regenrückhaltebecken und dann gedrosselt in den Horstheider Bach eingeleitet. Das Schmutzwasser kann über bestehende Kanäle abgeleitet werden.
- Inwieweit sind die bestehenden Anliegerstraßen, d. h. der Homannsweg und die Neulandstraße, von Bauarbeiten betroffen?
Die Anliegerstraßen sind nur betroffen, soweit es um die Anbindungspunkte an die Planstraßen geht. Die Haupteinschließung des Gebietes soll über die Jöllenbecker Straße erfolgen.
- Welcher Art wären ggf. diese Arbeiten und über welchen Zeitraum würden sich entsprechende Aktivitäten erstrecken?
Art der Arbeiten: Siehe Frage zuvor.
Zeitraum: Zu diesem frühen Zeitpunkt kann dazu noch keine Aussage getroffen werden.
- Wird in diesem Zusammenhang mit einer Übertragung von (Anlieger-) Kosten auf die Eigentümer der derzeitigen Bestandsgebäude kalkuliert?
Erschließungskosten sind von allen Anwohnern zu tragen. Erst im nächsten Schritt wird klar, ob Straßenbaumaßnahmen notwendig werden.
- Welche Straßenklassifizierung wäre für den Homannsweg und die Neulandstraße künftig zu erwarten?
Die Klassifizierung der Straßen wird nicht geändert.

- Wäre der Straßenerschließungsplan des Bebauungsgebietes verbindlich, sofern dieser wie vorliegend rechtskräftig wird oder könnte sich die Erschließung nachträglich noch ändern?
Verbindlich ist nach Inkrafttreten der Bebauungsplan.
- Vorgesehener Bauzeitraum für das gesamte Plangebiet?
Das Bebauungsplanverfahren soll Ende 2017 abgeschlossen sein.
- In welchen Bauabschnitten ist der Bebauungsverlauf geplant?
Zurzeit sind zwei bis drei Bauabschnitte geplant.
- Wie wird der Baustellenverkehr aussehen (Zufahrten und Abfluss des Baustellenverkehrs in bzw. aus dem Plangebiet, Zeiten etc.)?
Die Bautätigkeiten hängen von der Vermarktung ab.
- Welche Maßnahmen werden ergriffen, um eine mehrjährige Dauerbelastung der Anwohner durch die Realisierung des geplanten Großprojektes zu unterbinden?
Es soll in mehreren Bauabschnitten gebaut werden. Der Baustellenverkehr soll über die neue Planstraße erfolgen.
- Muss der zurzeit gültige Flächennutzungsplan zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden und wenn ja, welche Anpassungen sind vorgesehen?
Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar und muss nicht geändert werden.
- Ursprünglich sollte ein ‚grünes Band‘ ausgehend vom Schnatsweg durch das Plangebiet über den Homannsweg hinweg bis zum Landschaftsraum Horstheider Bachtal und in Richtung des Beckendorfer Mühlenbachtal verlaufen, um die Interessen des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Freizeitgestaltung und Erholung (Wander-, Rad-, Reitwege) angemessen zu berücksichtigen. Im derzeitigen Planentwurf fällt dieses ‚grüne Band‘ durch das Plangebiet sehr schmal aus. Im Sinne einer adäquaten Berücksichtigung der oben erwähnten Interessen wäre eine deutliche Verbreiterung dieser Grünflächen angezeigt.
Die frühere Planung sah eine weitaus höhere Verdichtung vor; vermutlich sei dadurch bedingt, ein breiterer Grünzug geplant gewesen.
- Aus dem derzeitigen Entwurf wird nicht ersichtlich, inwieweit es einen verlässlichen Schutz bestehender Naturdenkmäler respektive des schützenswerten Baumbestandes (insbesondere im Zentrum der Planfläche/Linde neben der Hofstelle) gibt.
Naturdenkmäler gibt es im Plangebiet nicht. Mit umweltrechtlichen Belangen wird man sich im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichtes beschäftigen.
- Wie lassen sich die Planung eines Kinderspielplatzes sowie ein Teil der Bebauung auf dem Gelände jenseits des ehemaligen Bohle-Parkplatzes und dem angrenzenden Wäldchen mit den dort gelagerten Altlasten vereinbaren? (Abraum der ehemaligen Bohle-Fabrik mit Altlasten aus der Metallproduktion wie Chemikalien aus der Oberflächenveredelung, Gießereisand, Härtekohle etc.). In einer gutachterlichen Stellungnahme des Instituts, das die damalige Deponierung des Aushubs begleitet hat, wurde bereits auf potentielle Auswirkungen von Nutzungsänderungen des Geländes und Erdbewegungen auf die Umwelt und menschliche Gesundheit hingewiesen.
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. II/J 23 wurde ermittelt, dass die Ablagerungen zzt. keine Gefährdung darstellen, sodass ein akuter Handlungsbedarf nicht gegeben ist. Bei zukünftigen Erdarbeiten im entsprechenden Bereich ist eine gutachterliche Bewertung und ggf. Separierung der Aushubmaterialien sicherzustellen.

Im weiteren Verfahren werden die vorhandenen Aussagen zu den Altlasten nochmals überprüft und ggf. aktualisiert.

- Der Bebauungsplan (Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung unter 4.1 Belange des Wohnens) erwähnt die Möglichkeit der Nachverdichtung im bestehenden Bestand des südwestlichen Plangebietes. Was wäre hier durch eine Nachverdichtung konkret zu erwarten?
Sofern die Eigentümer Interesse an einer Nachverdichtung haben, ist ggf. über eine neue Erschließung nachzudenken.
- Welches Konzept liegt dem Parkplatzbedarf für die neu entstehenden Wohneinheiten zugrunde und wie wird ausreichender Parkraum für die angrenzenden Bestandsgebäude gesichert?
Es werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

Anschließend werden folgende Themen angesprochen und erörtert:

Themenbereich Stadtbahntrasse/Erschließung des Plangebietes und Kosten

- Nachgefragt wird, weshalb man sich nicht zuerst Gedanken über die Infrastruktur mache; bei Ausbau der Stadtbahnlinie bis nach Jöllenbeck könne z. B. ein autoarmes Wohngebiet entstehen. Ein autoarmes Wohngebiet könne auch durch eine Verdichtung des Busverkehrs an Attraktivität gewinnen.
- Angeregt wird, bereits jetzt eine Haltestelle für den ÖPNV zu planen.
- Es wird vorgeschlagen, durch eine Verschmälerung der Grundstücke westlich der Jöllenbecker Straße Planungsfreiraum für die Stadtbahntrasse vorzuhalten.
- Von Anwohnern des Homannsweges wird gefragt, weshalb keine Ampel zur Jöllenbecker Straße hin vorgesehen sei. Zu gewissen Zeiten könne man weder nach links noch nach rechts auf die Jöllenbecker Straße abbiegen.
- Empfohlen wird, die verkehrliche Situation im ‚empirischen Selbstversuch‘ zu untersuchen und vom Schnatsweg aus den Verkehr auf der Jöllenbecker Straße zu beobachten.
- Anwohner der Neulandstraße möchten wissen, inwieweit diese in die Planung integriert sei und ob die Neulandstraße ausgebaut werde. Die Anlieger der Neulandstraße hätten kein Interesse für das Plangebiet Erschließungskosten zu zahlen.
- Auch werden weitere Kosten befürchtet, sofern die Straßenbeleuchtung erneuert wird.
- Die Kanalisation solle so gestaltet werden, dass die Kanäle in der Neulandstraße nicht betroffen werden.
- Gefragt wird, ob durch eine Verschiebung der Baufenster nach „hinten“ weiterer Platz für Stellplätze geschaffen werden kann.

Thema Lärmschutz

- Hinsichtlich der geplanten Lärmschutzeinrichtung wird gefragt, ob wirklich Lärmschutz vorgesehen sei oder ob es sich nicht vielmehr um einen Platzhalter für einen möglichen Stadtbahnverlauf handele.
- Es wird gefragt, was ein Lärmschutzwall für die Anwohner östlich der Jöllenbecker Straße bedeutet. Da befürchtet wird, dass die Lärmbelastung durch den Rückschall zunimmt, wird eine Verschiebung des Ortsausgangsschildes vorgeschlagen.

Sonstige Themen

- Auf Nachfrage hin wird der sog. Dreiecksvertrag zwischen Stadt, Investor und Planungsbüro erläutert und mitgeteilt, dass die Firma Wesertal Investor sei.
- Ebenfalls auf Nachfrage hin wird mitgeteilt, dass die Erschließung des Baugebietes in Bauabschnitten von Süden her erfolgen wird.
- Die Frage, ob Fachwerkhäuser möglich seien, wird bejaht.
- Die Frage, ob es bauträgerfreie Grundstücke vorhanden seien, konnte nicht beantwortet werden.
- Im Hinblick darauf, dass nur ein Kinderspielplatz vorgesehen sei, wird an die Politik appelliert, auch an die Gruppe der Jugendlichen zu denken und entsprechende Freizeiteinrichtungen zu schaffen.
- Die Frage, ob es den planenden Personen bekannt sei, dass der Investor nach einer anderen Fläche – westlich der Neulandstraße – für das Regenrückhaltebecken sucht, wird verneint.

Nachdem keine weiteren Fragen und Stellungnahmen vorgebracht werden, beendet Herr Bartels die Veranstaltung.

I. A.



(Theek)

4) Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Die im Rahmen der Verfahren vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Plankonzeption (Vorentwurf) zum Bebauungsplan Nr. II/J 38 „Wohnquartier zwischen den Straßen Homannsweg, Neulandstraße und Jöllenbecker Straße“ wurde zum Entwurf überarbeitet und der Nutzungsplan erstellt.

Im Folgenden sind die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf aufgeführt:

Verkehr

- Wegfall einer dritten Anbindung an die Jöllenbecker Straße
- Erschließung des Plangebietes von der Jöllenbecker Straße aus über den vorhandenen Knoten am Schnatsweg und einen neuen Knoten nahe des Homannsweges; Verbreiterung der Jöllenbecker Straße am südlichen Knoten und des Schnatswegs am nördlichen Knoten
- Wegfall der Anbindung der Planstraße B an den Homannsweg sowie der Planstraße A an die Neulandstraße; Anbindung nur über Fuß- und Radwege
- durchgängige Straßenverbindung zwischen den Knoten Schatsweg und Homannsweg über die Planstraßen A und B, die Neulandstraße und den Schnatsweg
- Trennung des Homannsweges von der Jöllenbecker Straße, Ausbildung einer Sackgasse; Anbindung an die Jöllenbecker Straße nur über einen Fuß- und Radweg
- Vergrößerung des Erschließungsringes der Planstraße E
- partielle Verbreiterung der Fläche der Trassenfreihaltung für die Stadtbahn

Grünflächen

- Verlegung Ost-West-Grünzuges nach Süden und Verbreiterung des Grünzuges
- Vergrößerung der Fläche für das Regenrückhaltebecken
- geringfügige Reduzierung der Breite des Nord-Süd-Grünzuges
- Anordnung einer zusätzlichen Grünfläche an der Ostseite der Planstraße B

Bebauung

- Ausrichtung der Gebäude entlang der Jöllenbecker Straße parallel zur Straße
- Anpassung der Bebauung an den geänderten Verlauf der Planstraßen und Grünflächen